

ELŐTERJESZTÉS

Az adórendeletek felülvizsgálata, módosítási elvek meghatározása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) 1. §-ának (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az illetékességi területén rendelettel helyi adókat vezethet be.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a helyi adókat, vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, annak tartalmát meghatározza. Az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez, valamint az adóalanyok teherviselő képességeihez igazodóan – a Htv-ben meghatározott felső határokra, illetőleg a meghatározott felső határoknak a fogyasztói árszínvonal (infláció) változásai szorzatával növelt összegére figyelemmel – megállapítsa.

E törvényi felhatalmazás alapján vezette be önkormányzatunk 1992-ben a ma is hatályban lévő építményadót, telekadót, a magánszemélyek kommunális adóját, a 2011. évtől megszűnt vállalkozók kommunális adóját, az idegenforgalmi adót, valamint a helyi iparüzési adót. Az évek során több esetben került sor a helyi adó rendeleteink módosítására, azonban azok főbb jellemzői a mentességek és a kedvezmények, az adóztatott adótárgyak köre nem változtak.

Jövő évben a 2013. évi központi költségvetési törvénytervezet szerint az átengedett bevételek rendszere az alábbiak szerint módosul:

- Gépjárműadó átengedett mértéke csökken 100%-ról 40%-ra (- 8.400.000 Ft)
- Helyben maradó SZJA részesedés megszűnik (egy része támogatássá alakul át)
- Jövedelemkülönbség mérséklés rendszere is megszűnik (a korábban e célt szolgáló támogatás forrása beépül az általános működési támogatásba)
- Helyi adók – így az iparüzési adó – rendszere nem változik

A várható bevételcsökkenést figyelembe véve kell átalakítanunk helyi adórendeleteinket akár az egyes adók mértékének növelésével, az adókedvezmények és adómentességek megszüntetésével, vagy szűkítésével. Az önkormányzati saját bevételek szerepe megnő, így mindenképpen megfontolás tárgyát képezi a bevezetett helyi adók felülvizsgálata.

Természetesen az egyes rendeletmódosításokat, változtatásokat nem szükséges - és egyéb okok miatt nem is célszerű - már a jövő évtől hatályba helyezni, kellő időt kell hagyni a technikai előkészítésnek és a lebonyolításnak.

A felülvizsgálatot az alábbi szempontok alapján javasolom elvégezni:

- a rendeletek szövegének pontosítása,
- kedvezmények, adómentességek körének vizsgálata,
- differenciált adómértékek bevezetése a telekadó esetében.

A helyi adómértékeket, törvényi maximumokat és a valorizált adómaximumokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Adónem	A Htv. szerinti maximális adómérték	Valorizált adómaximum	Helyben hatályos adómértékek
Építményadó	1.100 Ft/m ²	1.658 Ft/m ²	160 Ft/m ²
Telekadó	200 Ft/m ²	301 Ft/m ²	12 Ft/m ²
Magánszemélyek kommunális adója	17.000 Ft/m ²	25.628 Ft/m ²	8.000 Ft/m ²

Az előzetes hatásvizsgálatok, előszámítások eredménye alapján az egyes adókkal kapcsolatos változásokra a következő javaslatot teszem:

ÉPÍTMÉNYADÓ 13/2003. (XII. 24.) Kt rendelet (jelenleg hatályos)

Az adó alapja: Az építményadó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

Az adó mértéke: Az adó évi mértéke az adókötelezettség alá eső minden egész négyzetmétere után évi 160 Ft.

Adómentesség: Mentések az adó alól:

- azok a lakások, amelyek a magánszemély kommunális adójáról szóló 15/2003. (XII. 24.) Kt. rendelet hatálya alá tartoznak, kivéve a vállalkozás céljára szolgáló épületet, épületrészt,
- közművelődési építmények céljára szolgáló építmények, kivéve a vállalkozás céljára szolgáló épületet, épületrészt,
- a magánszemélyek tulajdonában lévő, a háztartással kapcsolatos saját célra használt (nyári konyha, mosókonyha, szárító, tüzelőanyag-tároló, szerszámkamra, szín és – a gépjárműtárolót kivéve – egyéb tároló-helyiségek) építmények
- a kerti építmények (pl. pihenés céljára használt pavilon), kivéve a vállalkozás céljára szolgáló épületet, épületrészt.

A jelenlegi helyzet:

Évi kivetett adó:	5.990.560 Ft
Adóztatott terület:	37.441 m ²
ebből:	
lakás: 2 db	31.200 Ft
többlakásos épület: 1 db	73.280 Ft
kereskedelmi egység: 34 db	599.680 Ft
szállásépület: 1 db	19.200 Ft
egyéb épület: 331 db	5.267.200 Ft
ebből: 254 db magánszemély tulajdonában lévő gépjárműtároló: (4.961 m ²)	793.760 Ft

Az építményadó a vagyoni típusú adók közé tartozik, ezért az adóztatás iránya, az adóztatni kívánt adótárgyak, illetve a mentes adótárgyak meghatározása is ezt kell hogy tükrözze.

A 20 évvel ezelőtt megállapított és azóta alkalmazott, a gépjárműtárolókra vonatkozó adókötelezettség mára már az idejét múlta, ezért javaslom a magánszemélyek tulajdonában lévő garázsok mentesítését.

A rendelet 3. § c) és d) pontjában biztosított mentességeket továbbra is fenn kell tartani, viszont javaslom a 3. § b) pontjának hatályon kívül helyezését.

Az évek óta csak csekély mértékben emelt építményadó mértékét a táblázatban meghatározott előszámításokat figyelembe véve kérem meghatározni. Itt hívom fel a képviselő-testület figyelmét, hogy minden rendeletmódosítás, főleg az adó mértékének a megváltoztatása rendkívül sok adminisztrációs munkával és jelentős költséggel jár, ezért az adómértékek meghatározásánál kérem ezt figyelembe venni.

Javaslat:

- **A magánszemélyek tulajdonában lévő garázsok mentesítése az építményadó alól.**
- **Az adó mértékének emelés**

Átlagos garázs: 20 m², magánszemély esetén az adócsökkenés éves szinten átlagosan: **3.200 Ft.**

A magánszemélyek tulajdonában lévő gépjárműtárolók adókötelezettségének megszűnése után marad adóköteles terület a jelenlegi szabályok szerint: **32.480 m²**, a továbbiakban ezzel a területtel készültek az előszámításaink.

Adóbevétel alakulása különböző adómértékekkel (E Ft)		Bevétel növekedés, csökkenés kerekítve ezer Ft-ra:	Adóteher változása egy 68 m ² -es műhely esetén	
1.	160 Ft/m ²	5.197.000 Ft	- 794.000 Ft	10.880 Ft
2.	180 Ft/m ²	5.846.000 Ft	- 144.000 Ft	12.240 Ft
3.	200 Ft/m ²	6.496.000 Ft	506.000 Ft	13.600 Ft
4.	220 Ft/m ²	7.146.000 Ft	1.556.000 Ft	14.960 Ft
5.	240 Ft/m ²	7.795.000 Ft	1.805.000 Ft	16.320 Ft
6.	260 Ft/m ²	8.445.000 Ft	2.455.000 Ft	17.780 Ft
7.	280 Ft/m ²	9.094.000 Ft	3.104.000 Ft	19.040 Ft
8.	300 Ft/m ²	9.744.000 Ft	3.754.000 Ft	20.400 Ft

TELEKADÓ 14/2003. (XII. 24.) Kt rendelet (jelenleg hatályos)

Az adó mértéke: 12 Ft/m²

Adómentesség: a lakóházzal beépített telek esetén 1500 m² területű földrészlet mentes.

Adókedvezmény: a magánszemély tulajdonában lévő földrészlet esetében 2000 m²-ig 45 %-os, a 2000 m² felett 80 %-os adókedvezmény.

A jelenlegi helyzet:

	m ²	Kivetett adó Ft
Lakóházzal beépített 1500 m ² felett adóztatott terület	151.235	700.398
Építési telek, vagy azzá alakítható terület	183.209	2.198.498
Egyéb belterületi földrészletek	286.206	2.359.380
Adóköteles külterületek	169.170	2.030.040
Adóalap	789.820	7.288.307

A telekadó szintén vagyoni típusú adó, ezért az építményadóhoz hasonlóan szükséges meghatározni az adóztatni kívánt adótárgyakat.

Nyilvánvaló, hogy értékesebb az építési telek annál az ingatlannál ami nem minősül annak, vagy értékesebb az a lakóházzal már beépített telek amely továbbosztható és egy részéből új építési telek alakítható. Településünkön jelentős számú üres építési telek található, valamint nagy számban vannak olyan földrészletek melyek telekalakítás során építési telkekké alakíthatóak. Ezek nagy részét üzleti célból vagy befektetési szándékkal vásárolták, illetve alakították ki, így egy magasabb mértékű adó akár árcsökkenő tényezővé is válhat vagy ösztönözheti a tulajdonost a beépítésre.

Ugyancsak jelentős számban vannak településünkön olyan beépített ingatlanok melyek a HÉSZ szerint továbboszthatók és így ezáltal értékesebbek. Ezek azok az adótárgyak melyeket a telekadó alá érdemes vonni. **Ebben az adónemben látom szükségesnek a differenciált adómérték alkalmazását.**

Az egyes külterületi földrészetek adókötelessé válásával 2012. évben a 2011. évhez viszonyítva 2.030.040 Ft-tal fog növekedni telekadó bevételünk, így e területek adóztatását a továbbiakban is fenn kell tartani.

Javaslat:

- A lakóházzal beépített ingatlanok teljes telekadó mentességet kapjanak, kivéve azok az ingatlanok melyek a településrendezési tervünk és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint megoszthatóak és azokból (telekalakítás, közterületi kapcsolat kiépítése, közművesítés után) önálló építési telkek alakíthatók. Ez esetben az adó alapja a HÉSZ alapján meghatározott építési övezetekben előírt legkisebb teleknagyság legyen.
- Telekadó mentességben részesüljenek továbbá azok az egymással szomszédos beépítetlen földrészetek melyek egy vagy több helyrajzi számmal közösen alkotnak egy ingatlant, ezek közül egy lakóházzal beépített és a HÉSZ szerint egyik sem alkalmas építési telekké alakításra kivéve az a telek, amely már be van építve lakóházzal.
- Differenciált adómértékek alkalmazása:
 - a) építési telkek,
 - b) telekalakítás után építési telekké alakítható földrészetek,
 - c) egyéb belterületi földrészetek,
 - d) adóköteles külterületi földrészetek.

A javaslat szerinti adómentesség biztosítása a telekadót fizetők körében átlagosan **3.200 Ft** adóteher csökkenést jelentene adóalanyonként ugyanakkor kb. 900.000 Ft-tal csökkenne telekadó bevételünk.

A differenciált adómértékek alkalmazását az alábbi táblázat szemlélteti (a teljes telekadó bevételt a tetszőleges a+b+c+d oszlopok összege adja):

	a) + 5 (183.200 m ²)		b) + 4 (110.000 m ²)		c) + 3 (140.000 m ²)		d) -2,+ 2 (142.500 m ²)	
1.	15 Ft	2.748.000 Ft	10 Ft	1.100.000 Ft	12 Ft	1.680.000 Ft	10 Ft	1.425.000 Ft
2.	20 Ft	3.664.000 Ft	14 Ft	1.540.000 Ft	15 Ft	2.250.000 Ft	12 Ft	2.030.000 Ft
3.	25 Ft	4.580.000 Ft	18 Ft	1.980.000 Ft	18 Ft	2.700.000 Ft	14 Ft	2.368.000 Ft
4.	30 Ft	5.496.270 Ft	22 Ft	2.420.000 Ft	21 Ft	3.150.000 Ft	16 Ft	2.706.000 Ft
5.	35 Ft	6.412.000 Ft	26 Ft	2.860.000 Ft	24 Ft	3.600.000 Ft	18 Ft	3.045.000 Ft
6.	40 Ft	7.328.000 Ft	30 Ft	3.300.000 Ft	27 Ft	4.050.000 Ft	20 Ft	3.383.000 Ft
7.	45 Ft	8.244.000 Ft	34 Ft	3.740.000 Ft	30 Ft	4.500.000 Ft		
8.	50 Ft	9.160.000 Ft	38 Ft	4.180.000 Ft				
9.	55 Ft	12.595.000 Ft						
10.	60 Ft	13.740.000 Ft						

MAGÁNSZEMÉLYEK KOMMUNÁLIS ADÓJA 15/2003. (XII. 24.) Kt rendelet (jelenleg hatályos)

Az adó mértéke: Az adó évi mértéke 8000 Ft.

Adómentesség, adókedvezmények:

(1) Adómentes

- a) az az építmény melyre vonatkozóan az építményadóról szóló 13/2003. (XII. 24.) rendelet alapján az építményadó fizetési kötelezettség áll fent.

b) Az a telek amelyre vonatkozóan a telekadóról szóló 14/2003. (XII. 24.) rendelet alapján telekadó fizetési kötelezettség áll fenn.

(2) Ha a magánszemély tulajdonában lévő adókötelezettség alá tartozó lakásba magánszemély állandó lakosként bejelentkezett, akkor az 1. § szerinti adó 75 %-át kell megfizetni. E rendelkezés szempontjából független az, hogy a bejelentkezett állandó lakos a tulajdonos, vagy más magánszemély.

A jelenlegi helyzet:

Adótárgyak (lakások) száma:	710 db
Alapadó:	5.541.400 Ft
Adókedvezmény összesen	1.268.000 Ft
Évi kivetett adó összege	4.273.400 Ft

Ez az adónem a kommunális jellegű adók közé tartozik. Javasolom az adókedvezmény megszüntetését. Az adókedvezmény megszüntetését főleg az indokolja, hogy az adókedvezményben nem részesülők (nem állandó lakosok) köre nagymértékben lecsökkent, az általuk befizetett kommunális adó az összbevételhez viszonyítva jelentéktelenné mondható. Az építményadó és telekadó átalakítása következtében egyes adózóknál akár 5-6000 Ft adóteher csökkenés lehet, ezt a bevételkiesést ebből az adónemből lehetne pótolni.

Javaslat:

- Adókedvezmény megszüntetése.
- Az adó mértékének jelentősebb emelése.

Adóbevétel alakulása különböző adómértékekkel	Adóbevétel változása kerekítve ezer Ft-ra:	Adóbevétel növekedés kerekítve ezer Ft-ra:
1. 8.000 Ft/lakás	5.680.000 Ft	1.407.000 Ft
2. 9.000 Ft/lakás	6.390.000 Ft	2.117.000 Ft
3. 10.000 Ft/lakás	7.100.000 Ft	2.827.000 Ft
4. 11.000 Ft/lakás	7.810.000 Ft	3.537.000 Ft
5. 12.000 Ft/lakás	8.520.000 Ft	4.247.000 Ft
6. 13.000 Ft/lakás	9.230.000 Ft	4.957.000 Ft
7. 14.000 Ft/lakás	9.940.000 Ft	5.667.000 Ft
8. 15.000 Ft/lakás	10.650.000 Ft	6.377.000 Ft
9. 16.000 Ft/lakás	11.360.000 Ft	7.087.000 Ft

IDEGENFORGALMI ADÓ 23/1998. (XII. 28.) Kt rendelet (jelenleg hatályos)

A tartózkodási idő alapján fizetendő idegenforgalmi adóból - a bezárt panzió és szálló miatt - rendkívül csekély adóbevételünk származik (2012.....-ig Ft).

Mivel leszűkült a nyilvántartott adóbeszedésre kötelezettek köre (6) ezért javasolom az idegenforgalmi adóról szóló rendeletünk hatályon kívül helyezését a jövő évtől.

HELYI IPARÚZÉSI ADÓ 16/2003. (XII. 24.) Kt rendelet (jelenleg hatályos)**Az adó mértéke**

- (1) *Állandó jelleggel végzett iparúzési tevékenység esetén az adó évi mértéke az adóalap 1,9 %-a.*
- (2) *Az ideiglenes jelleggel végzett iparúzési tevékenység esetén az adó mértéke napi 1000 Ft.*

Javaslat:

- **Az állandó jellegű iparúzési adó mértékének 0,1 %-os emelése.**
- **Az ideiglenes jellegű iparúzési adó emelése napi 5.000 Ft-ra**

Az ideiglenes jellegű iparúzési adónak jelentősége akkor lesz, ha az önkormányzatunk illetékességi területén nagyobb mértékű építőipari (útépítés, stb.), vagy bármely más nagyobb jelentőségű ideiglenes jellegű iparúzési tevékenység valósul meg.

2011. évi bevallásokból számolt adóalap:	1.305.819.773 Ft
2012. évi adóelőleget meghatározó adóalap:	1.511.032.005 Ft
2012. évi adóelőleg előírás ezer Ft-ra kerekítve 1,9 %-kal számolva	28.710.000 Ft
2013. évi várható adóelőleg ezer Ft-ra kerekítve 2 %-kal számolva	30.220.000 Ft
Várható adóbevétel növekedés a 0,1 %-os adómérték emeléssel	1.510.000 Ft

Jelenleg és várhatóan a jövőben is az iparúzési adó lesz a legjelentősebb helyi adó az adóbevétel szempontjából. Kiszámíthatósága azonban a legbizonytalanabb, hiszen az adóbevétel nagysága nem is az itt működő vállalkozások számától függ, hanem azok árbevételétől.

Átalakítás után az adóteher várható alakulása:

A törvény kötelezi az önkormányzatokat, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez, valamint az adóalanyok teherviselő képességeihez igazodóan állapítsa meg. Ezt figyelembe véve vizsgálnunk kell, hogy a módosításoknak milyen hatásai lesznek, mennyire terheli a lakosságot és a vállalkozásokat a várható átalakítás.

Szociális körülmény vagy életkor alapján nem célszerű adókedvezményt vagy mentességet biztosítani külön a rendeletünkben. Az adózás rendjéről szóló törvény lehetőséget biztosít egyedi kérelem esetén az adómérséklés, adóelengedés illetve a fizetési könnyítésre is (részletfizetés, fizetéshalasztás).

Az építményadó és a magánszemélyek kommunális adója esetében a Htv.-ben meghatározott feltételek megléte esetén lehetősége van az adóalanyoknak az adó felfüggesztésének kérésére.

Az alábbiakban néhány példa a várható adóterhelésekről:

- Magánszemély, aki rendelkezik egy 20 m²-es gépjárműtárolóval, egy 1680 m²-es lakóházzal beépített telekkel és a telekből a HÉSZ. szerint nem alakítható új telek:

2012. év:	építményadó:	3.200 Ft
	telekadó:	1.188 Ft
	magánszemélyek kommunális adója:	6.000 Ft
	összesen évi adó:	10.388 Ft

2013. év:	építményadó:	0 Ft
	telekadó:	0 Ft
	magánszemélyek kommunális adója:	összesen évi adó: 8.000 Ft-tól 16.000 Ft-ig

- Magánszemély, aki rendelkezik egy 20 m²-es gépjárműtárolóval, egy 2132 m²-es lakóházzal beépített telekkel és a telek a HÉSZ. szerint tovább osztható (LKe3 övezet: 640 m²):

2012. év:	építményadó:	3.200 Ft
	telekadó:	3.617 Ft
	<u>magánszemélyek kommunális adója:</u>	<u>6.000 Ft</u>
	összesen évi adó:	12.817 Ft
2013. év:	építményadó:	0 Ft
	telekadó:	3.200 Ft-tól 12.800 Ft-ig
	<u>magánszemélyek kommunális adója:</u>	<u>8.000 Ft-tól 16.000 Ft-ig</u>
	összesen évi adó:	11.200 Ft-tól 28.800 Ft-ig

- Magánszemély, aki egy lakással rendelkezik, telek és garázs nélkül:

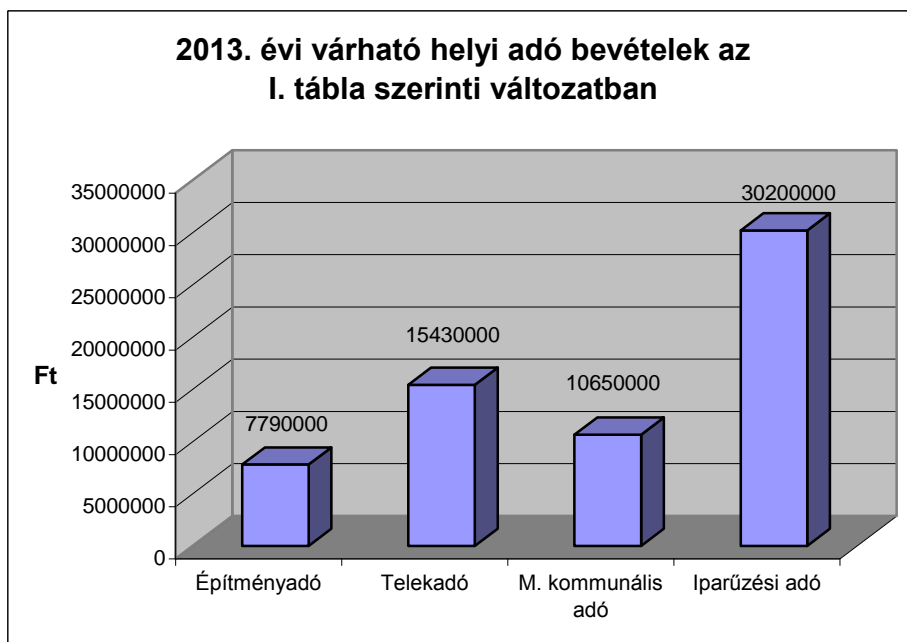
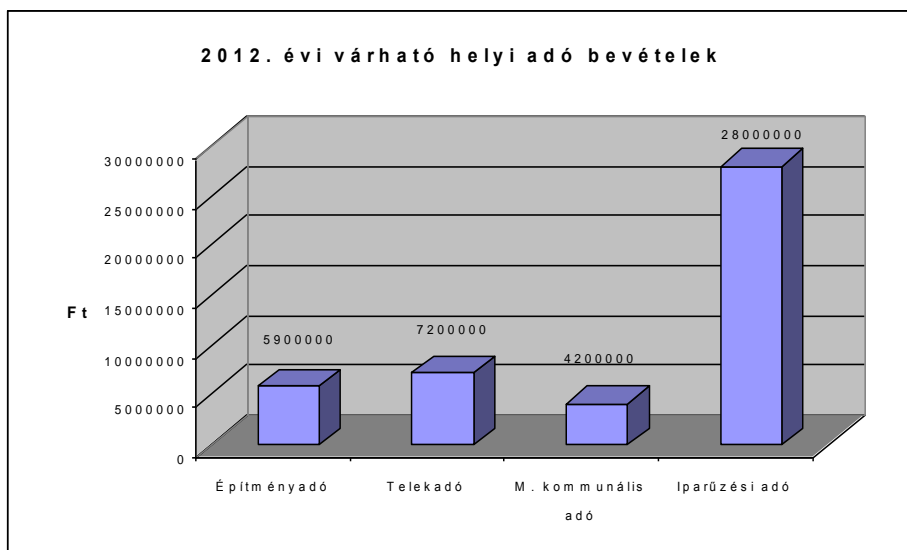
2012. év:	magánszemélyek kommunális adója:	6.000 Ft
2013. év:	magánszemélyek kommunális adója:	8.000 Ft-tól 16.000 Ft-ig

- Vállalkozás 5.181.000 Ft iparüzési adóalappal számolva:

2012. év:	1,9 % adómértékkel	93.400 Ft	
2013. év:	2 %-os adómértékkel	103.600 Ft	adónövekedés: 10.200 Ft

Különböző adómérték változatokkal történő előszámítások (I. tábla):

Adónem	Pld. változat	Várható bevétel	Bevétel növekedés
Építményadó	5. változat	7.795.000 Ft	1.805.000 Ft
Telekadó	8/a. változat	9.160.000 Ft	
	2/b. változat	1.540.000 Ft	
	3/c. változat	2.700.000 Ft	
	2/d. változat	2.030.000 Ft	
Összesen telekadó		15.430.000 Ft	8.142.000 Ft
Magánszemélyek kommunális adója	8. változat	10.650.000 Ft	6.377.000 Ft
Helyi iparüzési adó	2 %	30.220.000 Ft	1.510.000 Ft
Összesen:		64.095.000 Ft	17.834.000 Ft



Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzatunk működéséhez, a kötelezően ellátandó feladataink finanszírozásához, a településünk fejlődéséhez szükséges bevételekhez a korábbiaknál is nagyobb részt kell vállalni mind a lakosságnak, mind pedig az itt működő vállalkozásoknak.

Ha azt akarjuk, hogy biztonságosan működjenek az intézményeink, utjaink és járdáink járhatóak maradjanak, fejlődjön a település, akkor meg kell tennünk ezt a népszerűtlen intézkedést.

Ha az adózók pénzét megfelelően használjuk fel, akkor megértik és elfogadják ezt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést. A helyi adók átalakításával kapcsolatos elképzeléseiket, javaslataikat ismertessék, hogy a novemberi ülésünkön már csak a rendeletek konkrét módosítására kerüljön sor.

Nagycenk, 2012. október 24.

Csorba János
polgármester